

Övergripande byggherrekrav 2026

Teknisk anvisning

Dokumentägare: Lennart Lifvenhjelm

Version: 2026-01-01

Innehållsförteckning

1	Allmänt	3
2	Myndighetskrav & Branschregler	4
3	Märkning, dokumentation	4
3.1	Märkning	4
3.2	Relationshandlingar	4
3.3	Drift- och underhållsinstruktioner	4
4	Principer för projektering	4
5	Avvikelsehantering	5
6	Målsättning för huset.....	5
7	Hållbarhet	5
7.1	Flexibilitet och demonterbarhet.....	6
7.2	Klimatresiliens	6
7.3	Vattenskadesäkerhet	6
7.4	Fukt i material.....	6
7.5	Energieffektiv byggnad	7
7.5.1	Beräkning av framtida energianvändning	7
7.5.2	Beräkning av energi för andra syften	8
7.5.3	Beräkning av installationers kapacitet/prestanda	8
7.6	Energiavtal	8
8	Utformning av fastighet.....	8
8.1	Skyltning.....	9
8.2	Skalskydd, larmklass, kameraövervakning	9
8.2.1	Skalskydd	9
8.2.2	Larmklass	10
8.2.3	Kameraövervakning.....	10
8.3	Tillgänglighet	10
8.4	Kulturhistorisk hänsyn	10
8.5	Våningshöjd och rumshöjd	10
8.5.1	Modulval	11
8.6	Installationer	11
8.7	Kvalitetsangivelser.....	11
8.8	Arbetsmiljö.....	11
8.9	Ljudmiljö i byggnad.....	12
8.10	Generella lokalkrav	12

8.11	Entréer	12
8.12	Garage	12
8.13	Cykelrum	12
8.14	Avfallsutrymmen	12
8.15	Teknikutrymmen	13
9	Byggdelar	13
9.1	Stomsystem.....	13
9.2	Yttertak	13
9.3	Glas- och fasadpartier i klimatskal	13
9.3.1	Solavskärmning	14
9.4	Fönster, fönsterdörrar	14
9.5	Dörrar	14
9.5.1	Märkning.....	14
9.5.2	Låsschema, passersystem, utrymningsvägar	14
9.6	Ytskikt, golv och trappor	15
9.7	Ytskikt på väggar	15
9.8	Invändiga huskompletteringar.....	15

1 Allmänt

Detta dokument är ett ramdokument för Jernhusen byggherrekrav. Här beskrivs krav gällande utformning, byggnadsteknik, prestanda och hållbarhet. Ytterligare specifika krav kopplade till detta dokument finns beskrivna i respektive underliggande teknisk anvisning:

- Avfallsutrymmen
- BIM Manual
- Elsystem
- Energi- och vattenmätning
- Fiber, nätverk och switchar
- Hissar och rulltrappor
- Laddinfrastruktur
- Leveransspecifikation BIM
- Leveransspecifikation DoU
- Märkbilaga
- Produkter (bilaga)
- Solceller och batterilager
- Styr- och övervakningssystem
- Telesystem
- VVS

Vid alla förändringar såsom ny-, till- och ombyggnation ska detta dokument med underliggande tekniska anvisningar användas i tillämpliga delar.

Vid de största projekten kan dessa anvisningar ligga till grund och genom avstämd bearbetning anpassas för att ta fram mer projektspecifika anvisningar.

Syfte: Jernhusens tekniska anvisningar syftar till att styra fastigheternas teknik-innehåll mot hållbara lösningar för att nå bästa möjliga långsiktiga förvaltnings-effektivitet och övergripande affärsmål.

- Säkert, sunt och tryggt för alla
- Klimatneutralt
- Lönsam tillväxt

Mål: Jernhusens tekniska anvisningar har även som mål att säkerställa:

- att fastigheterna når uppsatta funktionskrav
- att överlämnad dokumentation håller rätt kvalitet

Informationen i detta dokument ägs av Jernhusen. Kopiering och/eller spridning får ej ske i annat syfte än att leverera information till Jernhusen.

Vid frågor, kontakta teknikenheten@jernhusen.se

2 Myndighetskrav & Branschregler

Utöver vad som föreskrivs i Jernhusen tekniska anvisningar ska byggnaden utformas enligt gällande lagar och förordningar. De lagar, förordningar och föreskrifter som är giltiga vid kontraktstecknandet eller enligt krav från bygglov och tekniskt samråd, ska tillämpas för projektet.

I förekommande fall, beakta även Trafikverkets kravställningar för det specifika projektet. Vid motstridiga krav ska Jernhusen kravställning gälla före Trafikverket.

3 Märkning, dokumentation

3.1 Märkning

Märkning enligt Jernhusen *Teknisk anvisning Märkbilaga*, senaste utgåva.

3.2 Relationshandlingar

Relationshandlingar ska upprättas och levereras enligt Jernhusens *Teknisk anvisning BIM-manual* samt *Leveransspecifikation BIM*, senaste utgåva.

3.3 Drift- och underhållsinstruktioner

Drift- och underhållsinstruktioner ska upprättas och levereras enligt Jernhusens *Teknisk anvisning Leveransspecifikation DoU*, senaste utgåva.

4 Principer för projektering

Handlingar ska följa SIS Bygghandlingar och utföras datorbaserat enligt *Jernhusens BIM-manual* och *Leveransspecifikation BIM*.

Samordningsmöten med BIM-samordnare ska genomföras regelbundet.

Arbetsmiljöfrågor för bygg- och driftskede för förvaltningen och hyresgästens verksamhet ska beaktas under hela projekteringsprocessen. Arbetsmiljöplan upprättas av utsedd BAS-P som del av projekteringsarbetet.

Projektörerna tar fram lösningar för hur arbetsmoment som skötsel, underhåll och rengöring utförs enkelt och säkert. Jernhusen miljöplan och miljökrav inarbetas i respektive projekt.

Flexibla planlösningar som möjliggör framtida förändringar ska eftersträvas i projekteringsarbetet. Installationer ska vara separerbara och demonterbara om möjligt.

Vid betydande systemval ska utvärdering alltid genomföras och dokumenteras. Systemvalsutvärdering ska biläggas systemhandlingen. Med betydande system avses t.ex.:

- Stomme, fasad, tak
- Ventilation, värme, kyla, styr- och övervakningssystem
- Energiförsörjning för värme och kyla
- Kraftförsörjning, kanalisation, allmänbelysning
- Passersystem. Jernhusen har specifika system- och produktkrav som ska följas

5 Avvikelsehantering

Vissa avsteg från tekniska anvisningar kan göras, men det ska då:

1. Säkerställas att avvikelse ej påverkar projektets taxonomiförenlighet
2. Skriftligen redovisas till ansvarig projektchef på Jernhusen
3. Alla avsteg från teknisk anvisning ska godkännas av Jernhusen affärsområdeschef.

Alla avsteg ska dokumenteras i för projektet digitalt projektverktyg (Dalux, Bluebeam eller liknande) med konsekvensbedömning och motiv till avsteg. Om digitalt projektverktyg saknas kan Jernhusen *Avvikelsemall Teknisk anvisning* användas.

Jernhusen Teknikenhet kan rådgöra vid alla frågor rörande avvikelser i projekt. Maila då till teknikenheten@jernhusen.se

6 Målsättning för huset

- Stort fokus på låg energi- och naturresursanvändning
- Låg energianvändning, låga effektbehov och god driftekonomi
- God arbetsmiljö för brukare och driftpersonal
- Hög flexibilitet med möjligheter till lokalanpassning och framtida låga ombyggnadskostnader
- Återbruk ska alltid vara första val vid anpassningar och ombyggnation, och i hög grad eftersträvas vid nyproduktion.
- Hänsyn till framtida klimatrisker och anpassning för detta ska redovisas för huset
- Jernhusens mål "Säkert, tryggt och sunt" ska beaktas från tidigt skede till långsiktig förvaltningsbarhet

7 Hållbarhet

Byggnaden ska projekteras så att dess klimatpåverkan blir så låg som möjligt. Principerna för detta finns i Jernhusens dokument *Färdplan för ett klimatneutralt Jernhusen*, senaste version. Jernhusen använder BREEAM vid miljöcertifiering. Se även Jernhusens *Instruktion Miljöcertifieringskrav*, senaste version.

Det ska tidigt i projektet fastställas vilka hållbarhetsmål och hållbarhetskrav som gäller för projektet, baserat på myndighets-, byggherre- och hyresgästkrav.

Observera att kraven i BREEAM eller *Färdplan för ett klimatneutralt Jernhusen* kan påverka krav på till exempel utformning och byggdelar utöver det som anges i detta dokument.

7.1 Flexibilitet och demonterbarhet

Projektet ska i tidigt skede utreda möjliga åtgärder för byggnadens utformning gällande demonterbarhet, anpassningsbarhet och flexibilitet. Detta kan till exempel innebära att:

- Byggnaden har flexibel planlösning
- Byggnaden har demonterbar inredning
- Reversibla anslutningar för utökad demonterbarhet används
- Reversibla metoder i stomme används

BREEAM-SE och BREEAM In-use används som styrande dokument för flexibilitet och demonterbarhet i projekten tillsammans med projektspecifika krav. Valda åtgärder ska dokumenteras enligt kravställning.

7.2 Klimatresiliens

Projektet ska i tidigt skede göra en långsiktig riskbedömning avseende framtida klimatrisker baserat på platsens förutsättningar. Till exempel risk för havsnivåhöjning, översvämning, ras etc.

Riskanalysen ska ske i enlighet med EU-taxonomin (se riktlinje [Rekommendation kring klimatrisk- och sårbarhetsanalys i enlighet med EU-taxonomin](#)) och dialog ska föras med Jernhusens enhet Hållbar Utveckling.

Kända konsekvenser av klimatförändringar, såsom skyfall med hög intensitet, ska beaktas och anpassade lösningar ska finnas för att hantera ett sådant scenario. Detta ska göras genom dialog med Jernhusens enhet Hållbar Utveckling. Stöd för detta finns i Fastighetsägarnas guidning [Klimatsäkra din fastighet](#).

Goda exempel på klimatanpassningslösningar kan hämtas från [EU-level technical guidance on adapting buildings to climate change](#).

7.3 Vattenskadesäkerhet

Risk för vattenläckage från ledningar förlagda i huset ska minimeras. Risker med dolt förlagda ledningar i schakt beaktas. Regelverken *Säker Vatteninstallation* samt *GVK säkra våtrum*, senaste utgåva, ska följas. Översvämningsskydd (t.ex. avstängningsbarhet, bakvattenskydd eller backventil) ska installeras för golvbrunn/avlopp där risk för vatteninträngning i fastigheten finns.

7.4 Fukt i material

AMA Hus och ByggaF ska beaktas för att säkerställa god fuktsäkerhet från projektering till förvaltningsstadiet. ByggaF innehåller hjälpmedel och rutiner som säkrar, dokumenterar och kommunicerar fuktsäkerheten i hela byggprocessen.

7.5 Energieffektiv byggnad

Jernhusens ambitionsnivå vid nyproduktion är en energianvändning som är 50 % lägre än gällande BBR-krav. Målvärdet avser fastighetsenergi. Alla lösningar som bidrar till energi- och effekteffektivitet i en byggnad ska utföras om de är lönsamma ur ett projekt- och långsiktigt förvaltningsperspektiv.

Arbetsmodellen för att uppnå en energieffektiv byggnad sammanfattas i följande energistrategi:

1. **Reducera** behovet för fastigheten genom effekt- och energieffektiva lösningar.
2. **Organisera** fastighetens energiflöden så att fri energi som finns tillgänglig i byggnaden i första hand återanvänds.
3. **Val av energi** som ska tillföras utifrån för att täcka fastighetens nettobehov av tillförd energi. Målet är 100 % förnybar energi.

Möjligheter som alltid ska övervägas i syfte att nå våra energimål är bl.a.:

- Hög byggnadseffektivitet/formfaktor, definierat som $A_{temp}/A_{omslutning}$ (fasader och tak). Byggnadseffektivitet för huset ska redovisas.
- Välisolerat och lufttätt klimatskal (se *Belok Energikrav*, senaste utgåva)
- Energieffektiva lösningar som minimerar onödig energianvändning för inomhusklimat- och verksamhetsändamål. Exempelvis belysning, data, uppvärmning, komfortkyla och luftkvalité.
- Solceller, både tak- och fasadmonterade
- Fri termisk energi via vatten, luft eller mark
- Lång- och korttidsslagring av termisk energi (geolager, berg, lera, akvifär)
- Korttidslagring av termisk energi i byggnadsstommen
- Värmepumpsteknik för åtkomst av energier med otillräcklig exergi
- Värmeåtervinning från verksamheter i byggnaden (ex. serverrum, kökskyla, avlopp)
- Batterilagring av elektrisk energi för reduktion av effekttoppar
- Batterilagring av elektrisk energi för till exempel ökad egenanvändning från solelsproduktion, abonnemangsoptimering, effektoptimering.

7.5.1 Beräkning av framtida energianvändning

Simuleringsberäkningar ska utföras för att bedöma framtida faktisk energianvändning. Beräkningarna ska utföras så realistiska som möjligt vad gäller byggnadens fysiska utformning och fastighetens användning.

I de fall där verksamheten eller ändamålet för byggnaden påverkar energianvändningen väsentligt, i exempelvis en depå eller en tågstation, ska den verkliga energianvändningen för byggnaden beräknas. Vilket inkluderar verksamhetsenergi och påverkan från exempelvis portöppningar, avisning och sanering. Detta för att bättre kunna dimensionera de olika systemen, identifiera synergieffekter samt möjligheter för smarta styrningar mm.

Indata ska stämmas av med Jernhusen. Beräkningsansvarig ska skapa samsyn kring indata som mer än marginellt påverkar beräkningsresultatet. Viktiga parametrar är bl.a.:

- Drifftider
- Termiskt inomhusklimat. Kravnivåer
- Antal personer som under en normaldag vistas i lokalerna
- Belysningsenergi under en normaldag
- Datoranvändning under en normaldag
- Värmeisolering klimatskal (U-värden byggdela, U_m-värde, luftläckage)
- Exponerad massa för energilagring (husets massa/undertakslösning)
- Solskyddsegenskaper för fönster (inklusive ev. solskydd)
- Utomhusklimat (klimatfil)
- Luftomsättning vid normalanvändande samt eventuella grundflöden
- Effektivitet på värmeåtervinning ventilation
- Systemeffektivitet för vvs- och kylsystem
- Förekomst av ridåvärmare, markvärme, takvärme etc.
- Entrépartier och luftslussars utformning

7.5.2 Beräkning av energi för andra syften

Beräkning av energianvändning kan behöva göras även för andra syften. Exempelvis miljöcertifieringskrav (BREEAM) eller myndighetskrav (BBR).

7.5.3 Beräkning av installationers kapacitet/prestanda

Beräkningar ska utföras för att dimensionera komponent och anläggningsdelar i ingående system. Integrerad beräkningsprogramvara i CAD/Revit-verktyg ska användas där så är möjligt. Inställningsparametrar i programvaran ska redovisas i samband med beräkningarna.

För dimensionering av inomhusklimatsystem ska simuleringsteknik användas. Viktigt att stomlagring och möjlig aktiv nattdrift (frikyla) beaktas i simuleringen liksom en realistisk varaktighet på värmebölja. Beräkningsansvarig ska skapa samsyn kring indata som mer än marginellt påverkar beräkningsresultatet.

7.6 Energiavtal

Sveby Energiavtal, senaste utgåva, ska alltid användas vid totalentreprenad för Nyproduktion.

8 Utformning av fastighet

Jernhusen ställer höga krav på arkitektonisk gestaltning, funktionalitet, drift-ekonomi och utvecklingsbarhet för att kunna erbjuda attraktiva lokaler. Byggnadens ekonomi grundas i stor omfattning på hur effektivt areorna nyttjas. Stor vikt ska läggas vid att skapa hög yteffektivitet, d.v.s. relation mellan LOA/BTA, BRA/BTA.

Byggnaden inklusive dess tekniska försörjningssystem ska utformas så att olika huskroppar i framtiden kan avskiljas som egen fastighet. Gränsdragningslistor för installationer/försörjningssystem ska upprättas.

Separat gods-/materialhantering för hela byggnaden är ett krav. Dessa transport-system ska kombineras med miljö-/sophantering i byggnaden. Om hissar för

gods-/materialhantering nyttjas i persontrafik ska möjlighet finnas att programmera dessa så att de ej körs i system med övriga hissar för persontrafik.

Fastighetens utformning ska sträva mot enkla trafik- och godsflöden. Transporthissens placering ska beakta olika hyresgästindelningar.

God orienterbarhet med hjälp av utformning och tydlig skyltning ska skapas i fastigheten. Se även Jernhusen instruktion *Tillgänglighet i Jernhusens fastigheter och byggnader*, senaste utgåva.

Vid utvändig parkering på fastigheten ska denna utrustas med möjlighet till laddning av elfordon, se Jernhusen *Teknisk anvisning laddinfrastruktur*, senaste utgåva.

Transportöppningar i fasad ska anordnas för in- och uttransport vid framtida ombyggnader. Transportöppningar i fasadpartier och hissar, samt hissarnas invändiga mått och lastkapacitet, ska dimensioneras så att de medger transport av byggmaterial och utrustning vid framtida ombyggnader samt för inflyttning av hyresgästinredning.

Våningsplanens infrastruktur ska vara väl inplanerad (trappor, hissar, installationsschakt, el-rum, WC, RWC, städ, korskopplings-/serverrum). Varje våningsplan ska förberedas för en flexibel uppdelning för en eller flera hyresgäster. Möjliga delningsmöjligheter ska redovisas på planritning.

Krav på buller till omgivning gäller vid mätning på närliggande fasader korrigerat till frifältsvärde. Beakta även att obebyggda granntomter kan bebyggas.

8.1 Skyltning

För all skyltning ska *Jernhusen Skyltmanual*, senaste utgåva följas.

I skyltmanualen finns riktlinjer för olika typer av skyltning; förbud och information, trafikinformation, fastighets- och fasadskyltning, toaletter, depåskyltar, byggplank och vepor, etc.

Beakta att vid fasadskyltning behöver skyltar ett bygglov för att få sättas upp, flyttas eller ändras.

8.2 Skalskydd, larmklass, kameraövervakning

Till det mekaniska skyddet räknas även det byggnadstekniska skyddet i form av väggar, tak och golv. Anläggningarna ska utföras enligt tekniskt regelverk utgivna av Svenska Brandskyddsföreningen (SBF) samt Svenska Stölskyddsföreningen (SSF).

8.2.1 Skalskydd

Dörrar och entréer ingående i Jernhusens skalskydd ska utföras med mekaniskt inbrottskydd enligt skyddsklass 1 enligt SSF 200:5.

Skalskydd till verksamhetskritisk utrustning, t.ex. utrymmen med centralutrustning för el/tele, ställverk och fiber/nätverk ska vara av skyddsklass 2.

8.2.2 Larmklass

Larmklass 1, försåtskydd med minst två volymdetekterande detektorer.

8.2.3 Kameraövervakning

För kameraövervakning ska systemansvarig specialist på Jernhusen Säkerhetsavdelning alltid konsulteras, då detta kopplas till central Video Management System (VMS), Jernhusen H24.

Inga fristående kamerabevakningsanläggningar är tillåtna i Jernhusens fastighetsbestånd.

8.3 Tillgänglighet

Styrande dokument *"Instruktion Tillgänglighet i Jernhusens fastigheter och byggnader"*, senaste utgåva, ska följas.

Tillgänglighetssakkunnig ska tidigt tas med i projekteringen och validering ska göras av *certifierad sakkunnig av tillgänglighet*, ref. Boverket.

8.4 Kulturhistorisk hänsyn

Kulturhistoriska värden i befintliga miljöer ska tidigt beaktas enligt statens och kommunens krav. Vid förändring i befintliga fastigheter ska vikt fästas vid att bevara ursprungliga kvaliteter.

Antikvarisk förundersökning med konsekvensbeskrivning ska upprättas för fastigheter som är klassade som antikvariskt bevarandevärda.

8.5 Våningshöjd och rumshöjd

Våningshöjder beslutas inom ramen för varje specifikt projekt.

Vånings- och rumshöjder ska stämmas av med hänsyn till tänkt stomlösning och vald bjälklagstjocklek. Val av bjälklagstjocklekar och installationsstråk kan påverka våningshöjden.

Relation mellan rumshöjd och våningshöjd måste alltid beaktas ur ett kostnadsperspektiv och med hänsyn till angivna höjder i detaljplan.

Riktvärden för rumshöjd nedan avser fritt mått från färdigt golv till underkant av undertak. I lokaler utan undertakslösning avses färdigt golv till underkant installationer.

UTRYMME	RUMSHÖJD	VÅNINGSHÖJD
Entréplan/markplan	Minst 3300 mm	Minst 4600 mm
Kontorsvåning	Minst 2700 mm	Minst 3600 mm
Gar.plan/källare	Minst 2200 mm	Minst 2800 mm
Gar.plan inom våningspl.	Minst 2700 mm	Minst 4600 mm
Fläktrum	Minst 4000 mm	-

8.5.1 Modulval

I byggnaden ska varje våningsplan ovanför markplanet indelas i ett invändigt modulsystem om 2700 mm. Fönster i fasad ska vara anpassade till denna modul och medge att innerväggar (d.v.s. min tjocklek 130 mm) kan placeras modulärt mot fönsterpost. Möjlighet till anslutning av innervägg mot yttervägg ska beaktas vid utformning av försörjningssystemen. Värmesystem ska i första hand dras vid ytterfasad och övriga media ovan undertak i korridor.

För rumsbildning används modulen 3600 * 2700 mm. Även de tekniska försörjningssystemen ska utföras för att passa vald modul om 2700 mm, vilket innebär att det i varje modul ska finnas tillgång till värme, luft, kyla, kraft, tele, data, sprinkler, styrning m.m. Om infälld belysning monteras ska kraften till denna monteras inom respektive modul (uttagsplåt) och i övrigt anpassas i ett generellt mönster utan särskilt beaktande av modulindelning. Särskild ritning redovisande modulindelning samt modulritning (redovisande preliminär teknisk utformning) ska tas fram i tidigt skede.

8.6 Installationer

De tekniska systemen ska utformas så att brukare och driftpersonal upplever dem som:

- Förutsägbara och begripliga
- Lättillgängliga och hanterbara
- Strukturerade

Gällande tekniska system ska ett antal saker särskilt beaktas:

- Styrd Jernhusenspecifik kravställning för passersystemlösning och kameraövervakning
- Byggbkostnader ska ställas mot förvaltningskostnader för fastighetens livslängd
- Placering och utformning med hänsyn till klimatrisker
- Robusta material och installationer i publika delar, t.ex. väntsal, WC och allmänna stationsutrymmen
- Ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv
- Mätning och uppföljning

8.7 Kvalitetsangivelser

Anläggningen ska utföras så att den blir ändamålsenlig, lättskött, hållbar, driftsäker och prydlig. Apparater och detaljer ska vara lättåtkomliga samt kunna bytas och underhållas utan onödiga driftavbrott.

Entreprenör/UE/utförande person/-er, t.ex. montörer/installatörer ska ha erforderlig utbildning för uppdraget, och vid anmodan kunna uppvisa godkända intyg, certifieringar etc. för att få utföra arbetet.

8.8 Arbetsmiljö

Fastigheter och lokaler ska utformas så att god arbetsmiljö skapas för brukare, leverantörer och driftpersonal som arbetar i fastigheten. BAS-P ska tidigt engageras i projekteringen.

Handboken *Rätt arbetsmiljö för VVS-montörer och driftpersonal* utgiven av VVS-installatörerna kan användas som handledning vid projektering. Beakta även rådtext i BBR om installationers utbytbarhet.

8.9 Ljudmiljö i byggnad

Jernhusens mål är att fastigheterna ska innehålla en ljudmiljö som minst möter *Grundläggande krav* enligt svensk standard SS 25268.

Då Jernhusens fastighetsbestånd ofta är i spårnära miljö, är det viktigt att alltid beakta *lågfrekvent buller*, *vibrationer* och *stomljud* som väsentligt kan påverka ljudmiljön i byggnaden.

För att säkerställa en god ljudmiljö bör en akustikkonsult tidigt anlitas i projektet för projektering och beräkningar.

8.10 Generella lokalkrav

Fasadpartier in till butiker ska utformas för maximal insyn.

Fasadpartier utformas så att glasbyten kan ske från utsidan. Större skjutdörrar ska förses med sommar-/vinteröppning för energibesparing. Butikslokaler med fasadentréer ska redovisas med vindfång.

8.11 Entréer

Entréer ska utformas effektiva och välkomnande samt fungera väl ur säkerhets- och klimatrisksynpunkt. De ska vara utformade för att klara drag och kyla för personal som arbetar nära entrélösning, samt vid behov utrustas med entrébrunn för vattenavrinning. Arbetsmiljöverkets riktlinjer ska beaktas.

Energieffektiv utformning av entrélösning är av ytterst stor vikt, då felaktig lösning kan påverka husets energiprestanda negativt.

8.12 Garage

Garage ska utformas med vedertagna svängradier, så att normala personbilar enkelt kan nyttja garaget. Garage ska utrustas med laddinfrastruktur för laddning av elfordon, se Jernhusen *Teknisk anvisning Laddinfrastruktur*, senaste utgåva. Behov av ev. golvbrunnar i garage beaktas för varje projektspecifikt behov och genomförd klimatriskanalys. Vid utformning av garage ska trygghetsperspektiv alltid beaktas.

8.13 Cykelrum

Cykelrum bör finnas och utformas efter varje projektspecifikt behov. För cykelrum ska hänsyn tas till möjlighet att ladda och förvara batterier till elcyklar. Beakta ev. brandskyddskrav för detta ändamål.

8.14 Avfallsutrymmen

Avser alla platser och utrymmen ämnade för avlämning, förvaring och hämtning av avfall. T.ex. rum inomhus eller utomhus för lämnning av avfall, underjords-behållare och sopsug.

För utformning av avfallsutrymmen, se Jernhusen *Teknisk anvisning Avfallsutrymmen 2026*.

8.15 Teknikutrymmen

Drift- och teknikutrymmen ska kunna nås från neutrala utrymmen (ej via hyresgäst).

Utrymme i transportvägar till teknikutrymmen där det finns ventilationsaggregat eller installationer där man regelbundet behöver transportera gods ska förses med hissförbindelse.

Placering och utformning av teknikutrymmen ska göras med hänsyn till klimatrisker, framför allt översvämningsrisk.

Ställverksrum, elrum och elschakt placeras så att inverkan från magnetiska och elektriska fält vid stadigvarande arbetsplatser minimeras. Installationer som ej betjänar ställverk/elrum bör undvikas inom rummet, t.ex. VA.

9 Byggdelar

Konstruktionen ska anpassas till rådande radonförhållanden. Byggnadens grundläggning utförs radonskyddande. Radonhalt ska i samtliga utrymmen underskrida gällande lagkrav.

9.1 Stomsystem

Valet av stomme påverkas främst av belastningen på bjälklagen och av önskemål om fri spännvidd. Andra faktorer som styr stomvalet är stabilisering, fasad-utformning, grundläggning, tillgänglig geometri, brandkrav och brukskrav (ljud, nedböjning, svikt och svängning). En stomutredning ska genomföras.

Bjälklagen uppbyggs med i möjligaste mån fribärande bjälklag med slät undersida för att möjliggöra flexibel användning av lokalerna.

9.2 Yttertak

Yttertak utförs så att det ej stegvis kan nås från mark t.ex. från skärmtak.

Gångar och stråk till viktiga funktioner såsom huvar, rökluckor etc. ska utformas för god åtkomst. Plana ytor ska provtryckas.

Takterasser, taksäkerhet och takavvattning utformas enligt varje projektspecifikt behov. Kapacitet på takavvattning ska ta hänsyn till framtida klimat och klimatrisker.

9.3 Glas- och fasadpartier i klimatskal

Samtliga detaljer i systemet ska vara enligt systemtillverkarens standard.

Fasaderna ska utformas för enkel rengöring, samt service av installationer och glasytor.

Fasadens vattentäthet ska ta hänsyn till risker kartlagda i klimatriskanalys.

Ljustransmission ska anpassas till gällande krav på certifiering. BELOK Energikrav, kravnivå A, ska beaktas avseende U-värden.

Vid risker för termiskt bräckage ska glas utföras härdat eller värmeförstärkt.

Glas i samma fasad, i anslutning till varandra ska utföras med samma glaskombination oavsett glasstorlek.

Val av tak- och fasadmonterade installationer ska ta hänsyn till klimatrisker enligt klimatriskanalys.

9.3.1 Solavskärmning

Behov av solavskärmning bedöms för varje specifikt projekt och dess förutsättningar. Beakta certifieringskrav i projektet, t.ex. "BREEAM In Use Hea 02 – Solavskärmning".

Solskydd eller andra beläggningar ska avlägsnas i kantzonerna för att undvika avvikande reflektioner. Detta gäller i synnerhet Structural Glazing fasader.

9.4 Fönster, fönsterdörrar

Dörrar ska märkas med litteranummer och märkning för brand och ljud enligt gällande normer.

9.5 Dörrar

Tidigt i projektet ska Dörrkort för respektive dörrmiljö tas fram i syfte att kartlägga behov av tomrördragning, karmöverföring, urtag för magnetkontakter, extra urtag för låskista, elslutbleck etc.

Dörrar till teknikutrymmen ska alltid vara förberedda för extra låskista inklusive karmöverföring.

Dörrar i utsatta och/eller publika miljöer ska

Dörrar ska färdigmålas på fabrik samt förses med dörrstängare i erforderlig omfattning. Dörrar ska förses med brytskydd med negativ brytvinkel för att undvika inbrott.

9.5.1 Märkning

Dörrar ska märkas med litteranummer och märkning för brand och ljud enligt gällande normer. Märkning ska ske i samråd med brandkonsult och för projektet upprättad BSB (brandskyddsbeskrivning).

9.5.2 Låsschema, passersystem, utrymningsvägar

Låsschema gällande skaldörrar och dörrar till teknikutrymmen upprättas i samråd med byggherre för hela fastigheten. Övriga lokaler i fastigheten förses med låssystem och tillhörande beslag.

För passersystem ska passagelösning av fabrikat Telcred installeras. Se Jernhusen *Teknisk anvisning Elsystem, kapitel Passersystem*.

Ingående delar i detta kapitel ska samordnas med brandkonsult och för projektet upprättad BSB (brandskyddsbeskrivning).

9.6 Ytskikt, golv och trappor

Teknikutrymmen samt källare ska utföras med betonggolv. Betonggolv ska dammbindas alternativt målningsbehandlas. För Jernhusen Depå och Kombi-terminaler kan andra specifika krav förekomma som måste beaktas för varje specifikt projekt.

Golv i gemensamma entréer samt trapphus ska bestå av halkdämpad natursten eller likvärdigt. Andra materialval kan tillåtas, utreds och beslutas enligt varje projektspecifikt behov.

Golv i duschrum och WC ska utföras av våtrumsmatta eller keramiska plattor med tätskikt enligt typ-konstruktion G12 uppdragen 100 mm på vägg.

Golv i trapphallar och trapplöp för huvudtrappor ska vara av typ terazzo eller likvärdigt. Vid friliggande trapplöp utförs plansteg med skurlist.

Antal gångsteg för skrapmatta anpassas till krav i miljöcertifiering BREEAM.

I ventilationsschakt monteras gallerdurk på varje plan.

9.7 Ytskikt på väggar

Vägg i wc och dusch ska vara beklädda med våtrumstapet eller keramiska plattor. Kakel monteras över samtliga bänkytor i pentry och våtgruppsenheter.

9.8 Invändiga huskompletteringar

- Vitvaror ska vara freonfria och av lågenergityp klass A
- WC/RWC och duschar förses med beslag i nickelfritt rostfritt stål
- Utrymme och anordningar för källsorterat avfall ska finnas i varje uthyrningsenhet
- I entréhall installeras digital skylt med hyresgästinformation enligt projektspecifik anvisning
- I hissar monteras digitala våningsregister med hyresgästens namn, kompletterat med respektive våningsplan i huset
- I trapphus monteras skylt med aktuell våningsbeteckning